

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Por JUAN JOSÉ JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución de 17-6-2004
(BOE 11-8-2004)
Registro de la Propiedad

DIVISIÓN MATERIAL. LICENCIA DE PARCELACIÓN. SU OBTENCIÓN POR SILENCIO POSITIVO.

Basta la manifestación expresa del interesado en el asiento formulada por escrito para estimar acreditada la obtención, por silencio positivo, de licencia de parcelación, si a una escritura de división material de finca se acompaña, tanto la solicitud de licencia como solicitud de certificación de acto presunto, habiendo transcurrido los plazos legales establecidos para la concesión de aquélla y para la expedición de ésta, sin que haya comunicado la Administración al interesado la resolución denegatoria de la licencia y expedido la certificación.

No corresponde al Registrador la indagación de si se ha dictado o no dicha resolución denegatoria.

Resoluciones de 10 y 16-6-2004
(BOE 12-8-2004)
Registro de la Propiedad

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA. SOBRE FINCA SITA EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE. TEMPORALIDAD DE SU TRANSMISIÓN.

Es inscribible una escritura de compraventa de una nave sita en la zona de servicio de un Puerto del Estado, a la que se incorpora una resolución administrativa donde se reconoce a la vendedora como titular, autorizando la transmisión y en la que se expresa que el «derecho concesional» sobre referida finca está limitado a los primeros 30 años de vigencia de la concesión (según

la DT 14.^a, apartado 3.º del Reglamento para el desarrollo de la Ley de Costas), porque: 1) ni la Ley ni el Reglamento de Costas imponen la apertura de un procedimiento específico cuando se trata de reducir concesiones concertadas a término indefinido o por plazo superior a 30 años; 2) porque legalmente la concesión debatida recae sobre una zona que forma parte del dominio público marítimo-terrestre, y 3) porque tanto la Administración como el concesionario actuales coinciden y están de acuerdo en la menor duración de la concesión, debiendo tenerse en cuenta al respecto, la certificación administrativa incorporada a la escritura.

Resolución de 11-6-2004

(BOE 12-8-2004)

Registro de la Propiedad

CALIFICACIÓN CONJUNTA DE VARIOS TÍTULOS ÍNTIMAMENTE CONEXOS. RECURSO GUBERNATIVO RESOLVIENDO DICHA CALIFICACIÓN. COMPRAVENTA. HIPOTECA. REPRESENTACIÓN: SUSTITUCIÓN DE PODER. TÍTULO Y MODO: TRADICIÓN.

Calificación conjunta: Recurriéndose simultáneamente en un mismo escrito dos calificaciones referentes a distintos títulos relativos a la misma finca, pero que la calificación del segundo título (hipoteca) es consecuencia de la calificación negativa del primero (compraventa), debido a su conexión íntima cabe resolver en un solo expediente el recurso interpuesto.

Calificación de hipotecas: Es necesario expresar en la calificación las concretas cláusulas de la escritura de préstamo hipotecario que no acceden al Registro, debiendo el Registrador dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, para que sea eficaz la garantía que al interesado concede la nueva regulación del recurso gubernativo.

Representación. Sustitución de poder: Cuando una entidad de crédito otorga un poder para vender, aunque el poderdante sea un empresario, la venta de inmuebles no constituye propiamente su objeto, por lo que no será acto de comercio (más en el presente caso en que el poder conferido lo es para un acto concreto), y por ello se aplicará el Código Civil que, con carácter general, permite la sustitución de poder, sin que sea necesario que el Notario haga constar expresamente la posibilidad de sustitución del apoderamiento.

Sin perjuicio de lo relativo al juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas, la «reseña identificativa» debe comprender también una sucinta narración o indicación somera, pero suficiente, de los datos de la escritura de apoderamiento, no pudiendo omitirse los datos del Notario autorizante y fecha de la escritura originaria de poder, máxime en los casos de sustitución en los que no se precisa exhibir la copia autorizada del mismo al tiempo del otorgamiento del negocio cuya inscripción se interesa.

Título y modo. Tradición: La falta o retraso de la posesión material de la finca no impide la tradición, pues el artículo 1.462 es compatible con que no se entregue materialmente la cosa vendida, si de la escritura no resulta claramente lo contrario.

Resolución de 14-6-2004
(BOE 12-8-2004)
Registro de la Propiedad

RECURSO GUBERNATIVO: CARÁCTER VINCULANTE PARA LOS REGISTRADORES DE LA RESOLUCIÓN QUE ESTIME EL RECURSO. LICENCIA. DE SEGREGACIÓN O DIVISIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA. COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS.

La resolución expresa por la que se estime un recurso gubernativo vincula para todos los Registradores, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Dividida horizontalmente una parcela de terreno, sita en Madrid, en la que existen dos edificaciones independientes, en dos elementos privativos y configurado como anejo el uso y disfrute exclusivo de una zona de terreno, la exigencia de licencia de división o segregación a que se refiere el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, debe ponerse en relación con la correspondiente normativa autonómica, entendiéndose, en el presente caso, por aplicación de la ley vigente en la Comunidad de Madrid, que no es necesaria tal licencia por tratarse aquí de una verdadera propiedad horizontal en la que las fincas resultantes siguen teniendo en común el suelo y el vuelo de toda la finca.

Cuestión distinta sería el supuesto de los complejos inmobiliarios privados, que no tienen propiamente la naturaleza de una propiedad horizontal, pues el suelo y el vuelo son privativos de las parcelas que integran el conjunto, teniendo sólo en común los elementos accesorios que se encuentran vinculados *ob rem*, siendo, pues, preciso la pertinente licencia de parcelación.

Nota: En cuanto al carácter vinculante de las Resoluciones para todos los Registradores, debería entenderse aplicable sólo en el supuesto de que los fundamentos de derecho sean idénticos, no si éstos cambian.

Resolución de 15-6-2004
(BOE 12-8-2004)
Registro de la Propiedad

AUTOCONTRATACIÓN. COMPRAVENTA.

La autocontratación es válida y eficaz cuando el poderdante ha conferido claramente licencia o autorización previa y específica, sin que la misma esté sujeta a requisitos especiales de forma, por lo que es válida la compraventa en que el representante voluntario del vendedor adquiere el usufructo vitalicio de este último, habiéndose previsto previa y especialmente en la escritura de poder conferido el supuesto de autocontratación. No corresponde al Registrador fiscalizar, restringir o desoír los preceptos que emanan de la autonomía privada, pues en caso de abuso por el apoderado, el poderdante puede acudir a la vía jurisdiccional para impugnar el negocio realizado abusivamente por aquél.